

JANUARI - SEPTEMBER 2019

# Q3 2019

”Positiv  
nettouthyrning”

Biljana Pehrsson, vd



20  
ÅR PÅ  
BÖRSEN  
1999-2019

KUNGSLEDEN

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2019

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 september 2019 ägde vi 207 fastigheter med ett sammanlagt värde på 36 833 Mkr.

## DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 889 Mkr (821). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter och driftnetton i jämförbart bestånd, med 5 respektive 6 procent, samt ett förbättrat finansnetto.
- Nyuthyrningen uppgick till 142 Mkr (167) och nettouthyrningen för perioden uppgick till 21 Mkr (27).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 260 Mkr (1 291). Värdeökningen förklaras främst av ökade driftnetton samt av något sänkta avkastningskrav.
- Fastighetsvärdet var vid periodens utgång 36 833 Mkr (34 697 Mkr vid årets ingång).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 475 Mkr (1 662), motsvarande 6,75 kronor per aktie (7,61).
- Aktuellt substansvärde ökade till 85,67 kr per aktie (77,05).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- En uthyrningsgrad om 54 procent uppnåddes i Kungsledens nybyggnadsprojekt i Malmö - Eden by Kungsleden. Projektet omfattar cirka 8 000 kvm kontor och inflyttning är planerad till våren 2021.
- Ett flertal hyresavtal har tecknats på Finnsletten i Västerås om totalt cirka 5 300 kvm. Bland de företag som Kungsleden tecknat avtal med återfinns bland annat batteritillverkaren Northvolt och bioteknikföretaget Scandinavian Gene Synthesis (SGS DNA).
- Under tredje kvartalet har Kungsleden refinansierat lån om sammanlagt 1,7 miljarder kronor genom att uppta ett tioårigt hypotekslån. Efter refinansieringen har Kungsleden inga förfall av banklån före 2023.

Nyckeltal	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,8	5,1	4,9	5,2
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,9	91,9	92,9	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,9	67,1	69,4	71,8
Bokfört värde fastigheter, Mkr	36 833	34 012	36 833	34 012
Avkastning på eget kapital, %	12,1	15,0	12,7	13,1
Belåningsgrad, %	45,4	48,1	45,4	48,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,9	4,6	4,5
Periodens resultat, kr per aktie	6,75	7,61	2,38	2,28
EPRA NNNNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	85,67	77,05	85,67	77,05
Andel certifierade fastigheter, %	19	13	19	13

# VD-ORD

## POSITIV NETTOUTHYRNING

Kungsleden fortsatte att utvecklas positivt under tredje kvartalet. Nettouthyrningen uppgick till 11 Mkr (-12) och våra projekt löper enligt plan med flera som närmar sig färdigställande. Två nya projekt har gått in i genomförande tack vare att vi hyrt ut mer än 50 procent av ytan –Stettin på Gärdet och Eden i Hyllie. Högkonjunkturen ebbar ut med lägre tillväxtprognoser men vi upplever fortfarande god efterfrågan.

### GOD RESULTATUTVECKLING

Förvaltningsresultatet för delårsperioden januari–september ökade till 889 Mkr (821). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 5 procent tack vare minskad vakans, omförhandlingar och indexökningar.

Vi har under delårsperioden omförhandlat hyresavtal till ett värde av 180 Mkr med en genomsnittlig hyresökning om 7 procent.

Omförhandlingar ihop med nytecknade hyresavtal har lett till att snitthyran ökat med 9 procent till 1 427 kronor per kvm på ett års tid. Orealiserade värdoförändringar uppgick till 1 266 Mkr (1 288), motsvarande 3,6 procent.

### FORTSATT HÖGTRYCK INOM FASTIGHETSUTVECKLING OCH PROJEKT

Totalt har vi under delårsperioden investerat 995 Mkr (806) i pågående projekt samt hyresgäst Anpassningar. Vi har nu åtta större projekt i genomförande med ett sammanlagt hyresvärde om 287 Mkr och en investeringsbudget om totalt 2 093 Mkr som ska färdigställas 2020–2024.

Vårt spännande nybyggnadsprojekt Eden by Kungsleden i Hyllie gick in i genomförande under kvartalet. På attraktiva Hyllie Boulevard bygger vi moderna kontor om cirka 8 000 kvm med planerad inflyttning våren 2021. Investeringen uppgår till 350 Mkr och väntas ge årliga hyresintäkter om 25 Mkr. Utvecklingen av konceptfastigheten B26 i Västerås går också enligt plan och invigning blir 30 januari 2020. Ytterligare två projekt färdigställs första halvåret 2020: etapp 2 i Blästern på Gävlegatan i Stockholm och häkter i Karlslund 5:2 i Östersund. Dessa två kommer tillsammans bidra med årliga hyresintäkter om 78 Mkr.

### SVAGARE KONJUNKTUR MEN FORTSATT GOD EFTERFRÅGAN

Det pågår en global avmattning i konjunkturen och internationell politisk turbulens på många håll. Detta drabbar exportmarknader och näringslivets investeringar och i Sverige har tillväxtprognoserna för BNP reviderats ned under året till omkring 1,3 procent för 2019 och 1,7 procent för 2020.

Transaktionsmarknaden är fortsatt stark tack vare lågt ränteläge. Det så kallade yieldgapet, dvs skillnaden mellan lång låneränta och fastigheternas direktavkastning, för kontor i AA-läge är 2,8 procent i snitt i Europa och i Stockholm 2,9 procent. Det är bland de högsta nivåerna på tio år. Låga räntor är här för att stanna enligt de flesta bedömare och jag förväntar ingen förändring i närtid kring transaktionsmarknaden.

Alla Kungsledens huvudmarknader – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, där 90 procent av fastighetsbeståndet finns – har väl



diversifierade ekonomier med fortsatt befolkningstillväxt. Dessa storstadsregioner står för drygt 62 procent av Sveriges BNP. Min bedömning är att de har en så stark tillväxtkraft att de kommer klara sig bättre än många andra orter i en sämre konjunktur. Enligt en färsk rapport från Oxford Economics förväntas BNP-tillväxten för Stockholmsregionen – där vi har nästan 50 procent av vårt bestånd – nå runt 2 procent 2019 och endast marginellt lägre 2020. Det är väsentligt högre än den tillväxt som ledande prognosinstitut förutspår för hela riket. Vi ser, mot bakgrund av ovan, inte en avmattning i efterfrågan på kommersiella lokaler på våra huvudmarknader. Uthyrningsaktiviteten har också varit hög i kvartalet med många nya hyresavtal, motsvarande en hyresvolym om 49 Mkr (37). Den sammanlagda nyuthyrningen för årets nio första månader uppgår till 142 Mkr (167). Vi har också en fortsatt stark pipeline av nyuthyrningar. Bland dessa kan nämnas stort intresse för Finnsletten i Västerås som verkligen är ett område med potential. Här arbetar vi ihop med ABB, Västerås Stad och andra framstående företag för att skapa en attraktiv miljö med brett serviceutbud som kan locka till sig fler innovativa verksamheter och talanger samt forskning och utbildning. Under kvartalets tecknades avtal med bland andra batteritillverkaren Northvolt och diagnostikföretaget SGS DNA. 2019 ser ut att bli ett bra år för Kungsleden. Vi fortsätter rikta fokus mot att leverera på vår vision – att utveckla attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Och vi sätter kunden i centrum. Alltid. I allting. Vårt kundfokus och starka kunderbjudande bidrar till att vi är väl rustade att möta förändrade förutsättningar och behov på marknaden.

Stockholm, 23 oktober 2019

Biljana Pehrsson, vd

## KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018 jan-dec
<b>Intäkter</b>					
Hysesintäkter	1 806	1 774	618	592	2 377
Övriga intäkter	4	5	0	2	8
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 810</b>	<b>1 778</b>	<b>618</b>	<b>594</b>	<b>2 385</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	-328	-345	-92	-83	-460
Underhåll	-57	-65	-20	-20	-81
Fastighetsskatt	-111	-85	-53	-29	-115
Tomträttsavgälder och arrenden	-	-26	-	-10	-33
Fastighetsadministration	-83	-83	-28	-29	-110
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-579</b>	<b>-604</b>	<b>-193</b>	<b>-171</b>	<b>-800</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>1 232</b>	<b>1 174</b>	<b>424</b>	<b>424</b>	<b>1 586</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-74</b>	<b>-74</b>	<b>-20</b>	<b>-19</b>	<b>-95</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-247	-280	-87	-89	-366
Kostnader avseende nyttjanderätter	-22	-	-7	-	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-269</b>	<b>-280</b>	<b>-94</b>	<b>-89</b>	<b>-366</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>889</b>	<b>821</b>	<b>310</b>	<b>316</b>	<b>1 124</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter	1 260	1 291	416	302	1 603
Räntederivat	-274	-19	-65	48	-73
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>985</b>	<b>1 272</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>1 529</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 875</b>	<b>2 093</b>	<b>661</b>	<b>666</b>	<b>2 653</b>
Skatt	-400	-431	-140	-169	-598
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 475</b>	<b>1 662</b>	<b>521</b>	<b>497</b>	<b>2 055</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 475</b>	<b>1 662</b>	<b>521</b>	<b>497</b>	<b>2 055</b>
<b>PERIODENS RESULTAT PER AKTIE</b>	<b>6,75</b>	<b>7,61</b>	<b>2,38</b>	<b>2,28</b>	<b>9,41</b>

## RESULTATANALYS JANUARI-SEPTEMBER 2019

### INTÄKTER

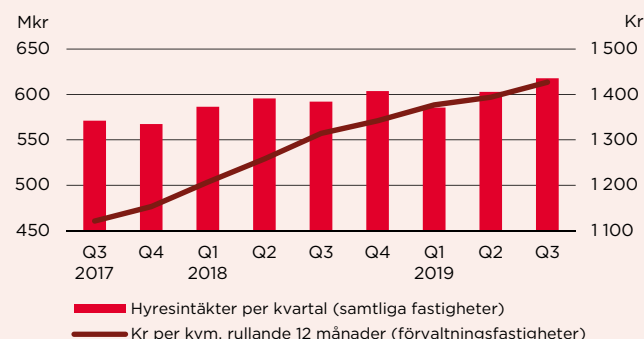
För delårsperioden ökade totala intäkter med 32 Mkr och uppgick till 1 810 Mkr (1 778). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade de totala intäkterna med 78 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Av ökningen bidrog tidigare projektfastigheter med 8 Mkr och resterande del är ett resultat av nyuthyrning, omförhandling och index. Därutöver har nya taxeringsbeslut erhållits vilket resulterat i en ökning av den vidaredebiterade fastighets-skatten med 15 Mkr. Ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick till 5,1 procent. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 98 Mkr, samt från tomställen av projektfastigheter om 3 Mkr. Bortfallet har delvis kompensats av tillkommande hyresintäkter från tillträdda fastigheter om 55 Mkr.

	2019 jan-sep	2018 jan-sep
<b>Totala intäkter, Mkr</b>		
Stockholm	642	589
Göteborg	208	171
Malmö	211	185
Västerås	400	387
Regionstäder	265	360
Projektfastigheter	79	82
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>1 806</b>	<b>1 774</b>
Övriga intäkter	4	5
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 810</b>	<b>1 778</b>

	2019 jan-sep	2018 jan-sep
<b>Hyresintäkter, Mkr</b>		
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 620	1 542
Projektfastigheter	79	82
Förvärvade fastigheter	106	51
Sålda fastigheter	1	99
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 806</b>	<b>1 774</b>

Hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 427 kr/kvm att jämföra med 1 314 kr/kvm för ett år sedan.

### Hyresintäkter per kvartal - samtliga fastigheter Kr per kvm - förvaltningsfastigheter



### FASTIGHETSKOSTNADER

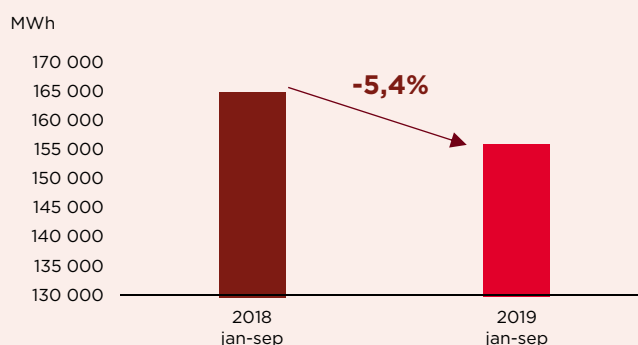
Totala fastighetskostnader uppgick till 579 Mkr (604), en minskning med 26 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna med 5 Mkr. Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 ökade kostnaderna med 15 Mkr (information om IFRS-justeringen återfinns på sid 6). Ökningen är relaterad till de nya fastighetstaxeringsbesluten vilka lett till ökade kostnader om 17 Mkr. Nettoeffekten av den ökade fastighetsskatten uppgår till

2 Mkr efter att hänsyn tagits till den del som vidaredebiterats hyresgäster. Bortfall för kostnader från sålda fastigheter samt projektfastigheter och tillkommande kostnader för tillträdda fastigheter innebar en minskning om totalt 21 Mkr.

	2019 jan-sep	2018 jan-sep
<b>Fastighetskostnader, Mkr</b>		
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	514	520
Projektfastigheter	37	38
Förvärvade fastigheter	25	10
Sålda fastigheter	2	37
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>579</b>	<b>604</b>

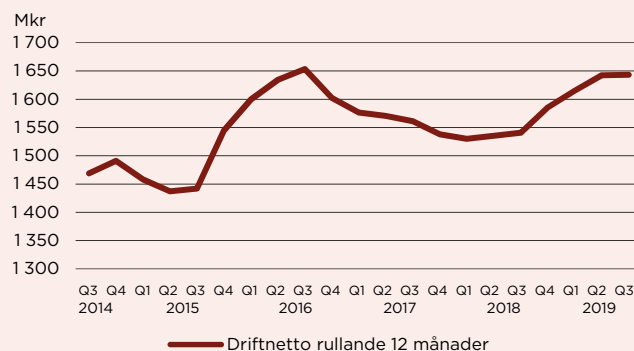
### ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungsledens mål är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Energi-användningen i jämförbart bestånd minskade under januari-september 2019 med 5,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Sammantaget uppgår den totala minskningen sedan 2014 till knappt 19 procent.



### DRIFTNETTO

Under perioden ökade driftnettot med 58 Mkr till 1 232 Mkr (1 174). Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 83 Mkr. Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 uppgick ökningen till 63 Mkr - en förbättring med 6 procent. Ytterligare information avseende IFRS-justeringen återfinns på sid 6. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 63 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdda fastigheter var 40 Mkr, dvs en nettominusning om 23 Mkr. För projektfastigheter minskade driftnettot med 3 Mkr på grund av tomställen av ytor.



### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

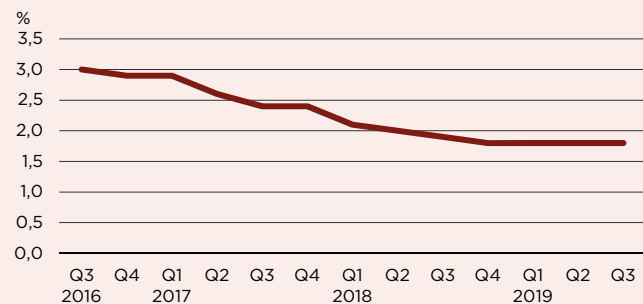
Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 74 Mkr (74). Exklusive engångseffekter av införandet av IFRS 16 minskade kostnaderna med 2 Mkr vilket är ett resultat av effektiviserings- och besparingsåtgärder. Ytterligare information avseende IFRS-justeringen återfinns på sid 6.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -269 Mkr (-280). Förbättringen mot föregående år förklaras framför allt av att kostnaden för räntesäkring gått ned samt att ny finansiering har erhållits till mer förmånliga villkor. Justeringar i enlighet med IFRS 16 har gjort att finansnettot belastats med kostnader som uppgår till 22 Mkr. Justeringarna avser i huvudsak kostnader för tomträttsavgäld som tidigare belastat driftnettot. Snitträntan uppgick vid periodens utgång till 1,8 procent (1,9).

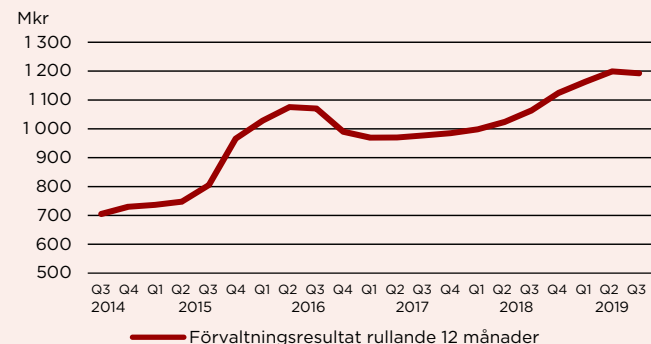
Finansnetto	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Finansiella intäkter	-	1
Räntekostnader	-215	-244
Övriga finansiella kostnader	-32	-37
Kostnader avseende nyttjanderätter	-22	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-269</b>	<b>-280</b>

## Snittränta per kvartal



## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden ökade till 889 Mkr (821) vilket motsvarar en ökning på 8 procent. Resultatökningen förklaras både av ökade driftnetton i jämförbart bestånd och ett förbättrat finansnetto.



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 1 266 Mkr (1 288) för perioden, vilket motsvarar 3,6 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade driftnetton, främst hänförliga till ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 13 punkter. Härtill har effekten av sålda och köpta fastigheter påverkat det genomsnittliga avkastningskravet med ytterligare 4 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,3 procent. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdna fastigheter innebar en realiserad värdeförändring på 27 Mkr. De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -6 Mkr (3) och avser tillkommande kostnader för fastigheter som frånträdades under 2018.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -274 Mkr (19) som en konsekvens av att räntor på längre löptider fallit.

## SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 400 Mkr (431) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Den nya företagsbeskattningen som gäller från och med 1 januari 2019 har minskat skattekostnaden till följd av sänkt skattesats. Skattesatsen sänkts ytterligare år 2021 till 20,6 procent. De nya ränteavdragsreglerna bedöms inte få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 1 475 Mkr jämfört med 1 662 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar på räntederivat.

## IFRS 16

Från och med 1 januari 2019 har en ny redovisningsstandard för leasingavtal (IFRS 16) införts, se vidare i årsredovisningen för 2018 (sid 78). För Kungsleden innebär förändringen främst att tomträttsavtal ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden i finansnettot istället för att, som tidigare, redovisas som fastighetskostnad. För leasingavtal, utöver tomträttsavtal, delas kostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad och en räntekomponent som redovisas i finansnettot. Omklassificeringen medför ingen påverkan på totalresultatet och standarden har inte tillämpats retroaktivt. För att få bättre jämförbarhet visas i nedanstående sammanställning hur innevarande års resultaträkning och nyckeltal har påverkats av redovisningsändringen.

Mkr	2019		2019		2018	
	jan-sep	IFRS 16	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
			exklusive IFRS 16			
Intäkter	1 810	-	1 810	1 778		
Fastighetskostnader	-579	24	-603	-604		
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>1 232</b>	<b>24</b>	<b>1 207</b>	<b>1 174</b>		
Försäljnings- och administrationskostnader	-74	-2	-72	-74		
Finansnetto	-269	-22	-247	-280		
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>889</b>	<b>0</b>	<b>889</b>	<b>821</b>		
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter, %	4,8		4,7	5,1		
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	68,9		67,5	67,1		
Avkastning på totalt kapital, %	4,2		4,1	4,4		
Soliditet, %	43,3		44,2	44,2		

## KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR TREDJE KVARTALET

Driftnettot för kvartalet uppgick till 424 Mkr (424). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick driftnettot till 381 Mkr (371) vilket motsvarar en ökning om 10 Mkr. Exklusive införandet av IFRS 16 uppgick ökningen till 4 Mkr. Driftnetto från projektfastigheter ligger i nivå med föregående år, medan bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter uppgick till 14 Mkr, vilket delvis kompenseras av tillkommande driftnetto från förvärvade fastigheter om 6 Mkr. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 310 Mkr (316) där minskningen främst härleds till bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	13	9	11
Fastigheter	36 833	34 012	34 697
Tillgångar med nyttjanderätt	773	-	-
Inventarier	4	6	5
Andra långfristiga fordringar	4	12	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>37 628</b>	<b>34 040</b>	<b>34 718</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	404	205	201
Derivat	-	24	4
Kassa och bank	548	554	471
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>952</b>	<b>784</b>	<b>677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 579</b>	<b>34 823</b>	<b>35 394</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>16 718</b>	<b>15 375</b>	<b>15 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 114	9 226	9 204
Övriga räntebärande skulder	7 746	6 246	6 246
Skulder avseende nyttjanderätter	766	-	-
Derivat	305	-	34
Uppskjuten skatteskuld	2 277	1 721	1 892
Avsättningar	5	12	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 213</b>	<b>17 206</b>	<b>17 381</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	400	1 432	1 432
Skulder avseende nyttjanderätter	7	-	-
Övriga skulder	1 242	810	814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 649</b>	<b>2 242</b>	<b>2 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 579</b>	<b>34 823</b>	<b>35 394</b>

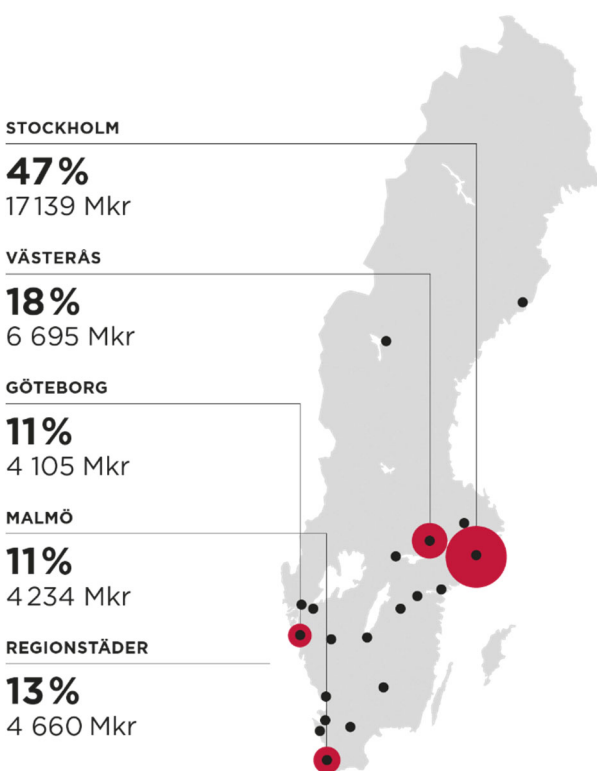
## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	15 767	14 192	14 192
Utdelning	-524	-480	-480
Periodens totalresultat	1 475	1 662	2 055
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>16 718</b>	<b>15 375</b>	<b>15 767</b>

# KUNGSLEDENS FASTIGHETSBESTÅND

Per den 30 september ägde Kungsleden 207 fastigheter till ett bokfört värde om 36 833 Mkr. 87 procent av beståndet finns i någon av Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och 75 procent av fastighetsvärdet utgör kontor. 72 procent av värdet finns i något av våra tolv kluster.

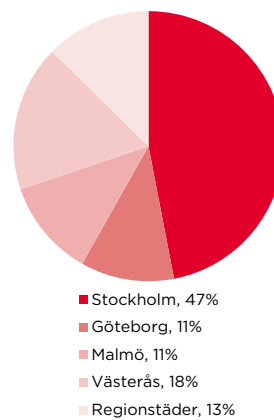
## VÅRA MARKNADER



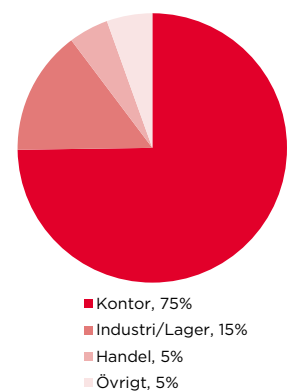
## Mål och utfall inom hållbarhet

Mål-område	Mål	Utfall
LEED-certifiering	<b>50%</b>	<b>19%</b> av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 30 september 2019.
Gröna hyresavtal	<b>115 st</b>	<b>56 st</b> gröna hyresavtal tecknades under perioden jan-sep 2019.

## Fastighetsvärde per geografi



## Fastighetsvärde per kategori



## Fastighetsinnehav

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde
Förvaltningsfastigheter	197	1 825	33 755	92,9	1 860
Projektfastigheter	10	157	3 078	73,2	118
<b>Totalt fastighetsinnehav</b>	<b>207</b>	<b>1 983</b>	<b>36 833</b>	<b>91,6</b>	<b>1 978</b>

## Kungsledens kluster

72 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster.

		Uthyrningsbar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
<b>Stockholm</b>	Kista City	147 000	4,5
	Stockholm City Öst	85 000	3,9
	Danderyd Kontor	100 000	3,1
	Stockholm City Väst	49 000	2,9
<b>Göteborg</b>	Västberga	38 000	0,5
	Högsbo	109 000	1,3
<b>Malmö</b>	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,5
	Hyllie	40 000	1,3
<b>Västerås</b>	Fosie	53 000	0,7
	Västerås City	153 000	3,7
<b>Övriga Sverige</b>	Finnsletten	237 000	2,0
	Östersund Stad	79 000	1,3

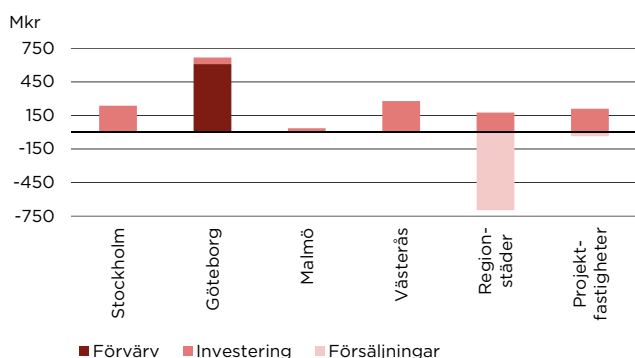


# FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

## Fastighetsbeståndets utveckling

jan-sep 2019 Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
<b>Fastigheter vid periodens ingång</b>	<b>31 800</b>	<b>2 897</b>	<b>34 697</b>
Omklassificering	72	-72	-
Tillträdde förvärv	608	-	<b>608</b>
Investeringar	786	209	<b>995</b>
Frånträdde avyttringar	-697	-36	<b>-733</b>
Orealiserade värdeförändringar	1 185	81	<b>1 266</b>
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>33 755</b>	<b>3 078</b>	<b>36 833</b>

## Nettoinvesteringar per segment jan-sep 2019



## FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Inga förvärv eller avyttringar har genomförts under tredje kvartalet. Under andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av Mandelblomman 3 i Spånga. Försäljningspriset uppgick till 36 Mkr vilket översteg fastighetens bokförda värde med 20 procent.

## Fastighetsförsäljningar jan-sep 2019

Fastighet	Kommun	Kategori	Uthyrnings- bar yta, kvm
Mandelblomman 3	Stockholm	Övrigt	1 813

## TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

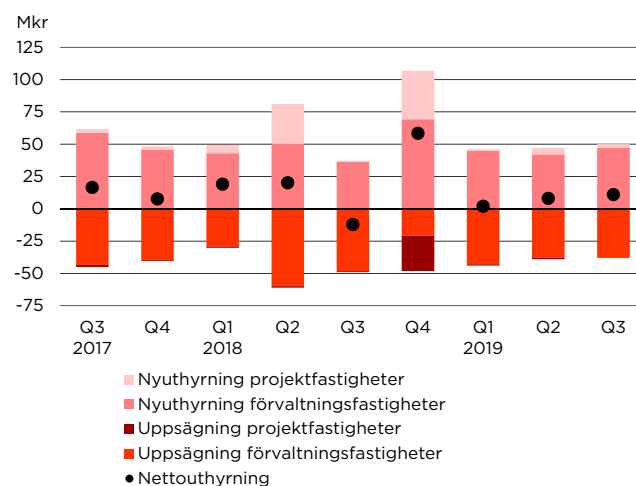
Under januari tillträdde sista delen av kvarteret Tändsticken i Göteborg (Kallebäck 2:11). I januari frånträdde också 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna vilket innebar att Kungsliden lämnade kommunen. Även Mandelblomman 3 har frånträtts, vilket skedde i början av juli.

## UTHYRNING

Under perioden har Kungsliden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 142 Mkr (167). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 21 Mkr (27).

Av de nytecknade avtalen under perioden så är 56 stycken så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

## Nettouthyrning per kvartal



## Kungslidens största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	257	4,5
Försäkringskassan	52	4,9
Biz Apartments	41	8,8
ICA	38	2,7
Västerås Kommun	37	5,5
ÅF	26	3,8
Westinghouse Electric Sweden	24	1,3
Tullverket	22	4,0
Stockholms stad	22	4,4
SMHI	21	11,2
<b>10 största hyresgäster</b>	<b>542</b>	<b>4,9</b>
Övriga	1 807	3,9
<b>Samtliga avtal</b>	<b>2 359</b>	<b>4,1</b>

Den återstående hyresavtalslängden har tack vare nyuthyrningar och omförhandlingar förlängts till 4,1 år jämfört med 3,7 år vid årets ingång.

# FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Utveckling av fastighetsbeståndet sker genom aktiv och hållbar förvaltning samt en tät kunddialog. I huvudsak klassificeras våra fastigheter som förvaltningsfastigheter. Övriga fastigheter avser projektfastigheter som är föremål för utveckling, förädling, modernisering och kundanpassning, se vidare på sid 12-13.

## Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2018/2019 okt-sep	2017/2018 okt-sep
Kontor	1 753	1 613
Industri/Lager	903	853
Handel	1 172	1 255
<b>Genomsnitt</b>	<b>1 427</b>	<b>1 314</b>

## Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

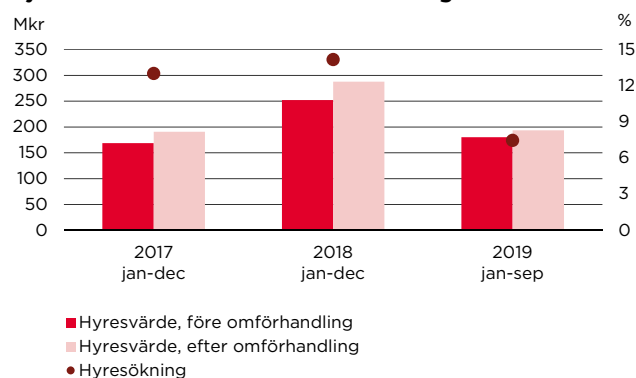
Kr per kvm	2018/2019 okt-sep			Totalt
	Kontor	Industri/ lager	Handel	
Drift	252	189	158	223
Underhåll	44	18	64	36
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	102	23	66	74
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>397</b>	<b>229</b>	<b>288</b>	<b>333</b>
Fastighetsadministration	64	40	49	55
<b>Summa</b>	<b>462</b>	<b>269</b>	<b>337</b>	<b>388</b>

Kr per kvm	2017/2018 okt-sep			Totalt
	Kontor	Industri/ lager	Handel	
Drift	247	158	197	212
Underhåll	45	36	40	41
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	100	22	68	72
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>392</b>	<b>216</b>	<b>305</b>	<b>325</b>
Fastighetsadministration	56	48	56	54
<b>Summa</b>	<b>449</b>	<b>264</b>	<b>361</b>	<b>379</b>

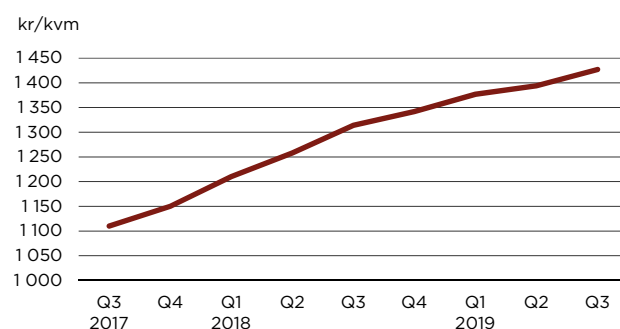
## OMFÖRHANDLING OCH SNITTHYRA

Under perioden har 86 avtal till ett hyresvärde om 180 Mkr omförhandlats. Dessa ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 7 procent (11). Snitthyran ökade till 1 427 kr per kvm (1 314) vilket motsvarar en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. Av de 86 avtal som omförhandlats så har 25 lett till en större uthyrd yta.

### Hyresvärde före och efter omförhandling



### Snitthyra

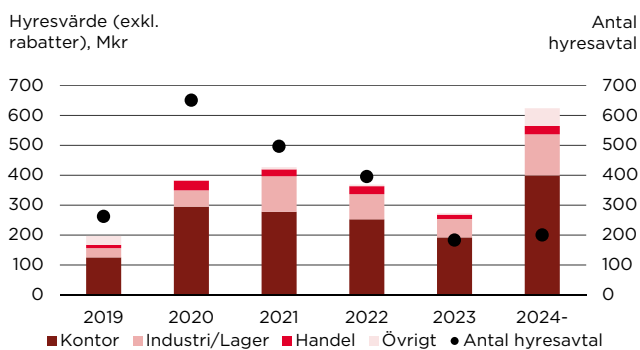


## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande förfaller 10-20 procent av kontraktportföljen varje år och kan då omförhandlas. Per den 30 september var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,1 år (3,9).

Kungsledens kontraktportfölj har också stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlek och branscher, vilket minskar risken för hyresförluster och vakanser.

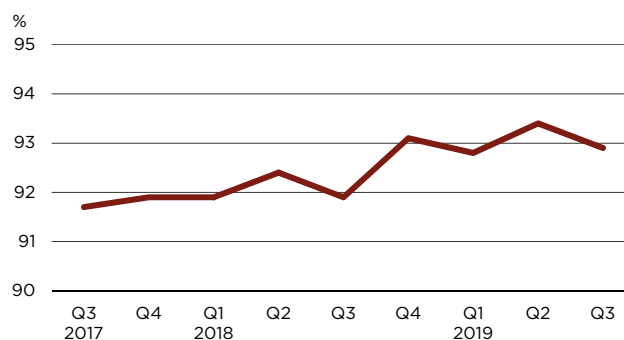
### Hyresavtal, förfallostruktur



## UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,9 procent jämfört med 93,1 procent vid årets ingång. Nyuthyrningen har under året varit god, samtidigt som det tredje kvartalet påverkats av ett par större avflyttningar i bl a Kista vilket lett till en något lägre uthyrningsgrad vid tredje kvartalets utgång.

## Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal



## INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden en fortsatt god intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna. Snitthyran beräknat utifrån intjäningsförmågan uppgår till 1 427 kr per kvm. I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal. Fastigheter som köpts men ej tillträtts ingår inte och fastigheter som sålts men ej frånträtts ingår. Tabellerna syftar till att ge en bild av förvaltningsfastigheternas del i den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos.

Jämfört med årets ingång har intjäningsförmågan avseende driftnetto ökat med 73 Mkr från 1 520 Mkr till 1 593 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade driftnetton i jämförbart bestånd.

### Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per geografi

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	50	41	41	18	47	197	3	1
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	493	258	225	476	373	1 825	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	906	289	293	549	393	2 429	-	-
Driftnetto, Mkr	612	201	199	343	238	1 593	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 959	1 164	1 383	1 261	1 152	1 427	-	-

<sup>1</sup> Per balansdagen

<sup>2</sup> Ingår ej i summan

### Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per kategori

	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	94	65	28	10	197	3	1
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	1 034	578	131	82	1 825	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	1 667	489	149	124	2 429	-	-
Driftnetto, Mkr	1 089	313	92	99	1 593	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 737	910	1 230	1 549	1 427	-	-

<sup>1</sup> Per balansdagen

<sup>2</sup> Ingår ej i summan

# PROJEKT OCH INVESTERINGAR

## PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är ett viktigt inslag i Kungsliden affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre snitthyror och i vissa fall tillförande av uthyrningsbar yta. Kungsliden har ett investeringsprogram om drygt 3 miljarder kronor för 2017–2019. Under 2019 beräknas 1 300 Mkr att investeras vilket innebär att Kungsliden investerar cirka 3,5 miljard under den angivna treårsperioden. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return), på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent.

Per den 30 september var åtta större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 2 093 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 287 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrda och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

## PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT

### Blästern 14 i Stockholm City Väst

Projektet är indelat i två etapper varav den första etappen är färdigställd och där hotellet Blique by Nobis har tillträtt sina lokaler. Etapp 2 avser modernisering av 5 500 kvm kontor och är fullt uthyrd till Convendum som är en coworking-aktör i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design. Etapp 2 förväntas vara färdigställd i början av 2020. Investeringsbeloppet för båda etapperna bedöms till cirka 595 Mkr och hyresvärdet till 65 Mkr.

### Eden by Kungsliden i Hyllie i Malmö

Eden by Kungsliden (Löpöglan 2) på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building – Kungslidens eget koncept med fokus på hälsa, service, teknik och natur. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard, som är den första internationella byggstandarden med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Projektet omfattar cirka 7 900 kvm kontor och byggnationen startade under tredje kvartalet 2019. Två hyresavtal har tecknats, varav det största är ett sjuårigt avtal med kontorshotellkedjan Quick Office om drygt 3 000 kvm. Quick Office kommer att etablera bland annat coworking-ytor, konferensrum, restaurang, café, reception och närservice i byggnaden och tillträder sina lokaler i april 2021. Kungslidens investering i Eden uppskattas till 350 Mkr inklusive markförvärv.

## Investeringsprogram

Mkr	2016	2017	2018	2019 jan-sep	PLAN	
					2019	2020-2023
Utvecklingsprojekt	141	312	578	385	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	341	499	596	534	600	1 800
Underhållsinvesteringar	127	114	126	76	100	400
<b>Totala investeringar</b>	<b>609</b>	<b>925</b>	<b>1 300</b>	<b>995</b>	<b>1 300</b>	<b>4 000</b>

## Större pågående projekt

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Bedömt hyresvärde Mkr	Uthyrningsgrad %	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2020 <sup>1)</sup>	17 000	65	100	1 142	595	517
Eden by Kungsliden	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	54	13	350	13
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	41	106	250 <sup>2)</sup>	6
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	65	1 063	230	27
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2020	21 300	61	65	1 004	225	45
Karlslund 5:2 - del av	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2020	3 300	13	100	82	160	82
B26 Mimer 5 - del av	Kontor	Västerås	2020	4 700	13	70	93	147	93
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	226	136	11
<b>Summa</b>				<b>116 200</b>	<b>287</b>		<b>3 729</b>	<b>2 093</b>	<b>794</b>

<sup>1</sup> Hotellet färdigställdes i april 2019. Kontorsdelen beräknas bli färdigställt under första kvartalet 2020.

<sup>2</sup> Investeringsram – projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.



### Finnslätten 1 i Västerås

I byggnad 357 på Finnslätten har ett moderniseringsprojekt startats upp. Byggnaden omfattar 21 000 kvm och anpassas nu till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka upp serviceutbudet för Finnslätten. 41 procent är uthyrt till Scandinavian Gene Synthesis AB (SGS DNA), ABB och Northvolt. Lokal-anpassning till SGA DNA och uthyrning av lokaler till restaurang och service pågår. Den totala investeringsvolymen bedöms till 250 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

### Stettin 6 i Stockholm City Öst

I Stettin 6, en kontorsfastighet i Värtahamnen pågår uthyrning av sammanlagt 8 800 kvm. Fastigheten kommer att erbjuda moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. För att stärka utbudet av service i området har ett sjuårigt hyresavtal tecknats med restaurang- och konferenskedjan Eatery avseende 700 kvm. Restaurangen kommer att etableras på entréplan i en av ljusgårdarna med god access från gatan. Den totala investeringen är beräknad till 230 Mkr och omfattar förutom hyresgäst Anpassningar även modernisering av fasader, entréer, innergårdar och utomhusmiljö.

### Rotterdam District i Stockholm City Öst

I fastigheten Rotterdam 1 pågår projektplanering av en ny fasadutformning samt entréer för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Entréerna utmed Hangövägen i Värtahamnen och den befintliga restaurangen planeras byggas om för att göra bottenvåningen mer välkomnande och öppen för allmänheten. Lokaler till Easypark och The Beverage Group är färdigställda och tillträdna. Uthyrning av kvarvarande vakanser pågår. Den beräknade investeringsvolymen för hela projektet är 225 Mkr.

### Del av Karlslund 5:2 i Östersund

Projektet omfattar nybyggnation av ett häkte samt lokaler för frivård till Kriminalvården på en sammanlagd yta av drygt 3 300 kvm. I fastigheten Karlslund 5:2 i centrala Östersund sitter redan idag flera myndigheter och organisationer såsom Polisen, Åklagarkammaren, Räddningstjänsten, SOS Alarm, Tullverket, Svenska Kyrkan och Länsstyrelsen. De är alla en del av Trygghetens Hus, en samlokalisering som har till uppgift att bidra med trygghet och service för medborgarna. Projektet har ett totalt investeringsbelopp om 160 Mkr och beräknas stå klart våren 2020.

### B26, del av Mimer 5 i Västerås City

Byggnaden omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta samt takterrass och är belägen mitt i kvarteret Mimer 5 i centrala Västerås. Genom ett nytt coworking- och servicekoncept framtaget tillsammans med Aros Congress Center kommer B26 att bli en ny och spännande samlingspunkt för företag och personer med ett gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Under kvartalet har 400 kvm hyrts ut till PwC och hyresdiskussioner pågår om samtliga kvarvarande ytor. Investeringen uppskattas till 147 Mkr och inflyttning av de första hyresgästerna är planerad till början av 2020.

### Taktippen 1 i Norrköping

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler. SMHI har bedrivit sin verksamhet i fastigheten sedan i mitten av 1970-talet och de sitter kvar i fastigheten under projektets genomförande. Den totala investeringen är beräknad till 136 Mkr och förväntas vara genomförd till 2022.

### AVSLUTADE PROJEKT

Inga projekt har avslutats under januari-september 2019.

### KOMMANDE PROJEKT

I Kista pågår konceptutveckling och uthyrning av fastigheten Borgarfjord 5 med cirka 10 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten blev vakant under tredje kvartalet 2019.

### Vision Finnslätten - ett samarbetsprojekt med framtida investeringsmöjligheter

Hösten 2018 startades ett samarbetsprojekt kring hur Finnslätten ska fortsätta att utvecklas och växa tillsammans med företagen på Finnslätten. Målet med arbetet är att skapa en ny attraktiv stadsdel som ska locka till sig ytterligare innovativa verksamheter och talanger samt forskning och utbildning. Arbetet initierades av Kungsleden tillsammans med ABB och har utökats till att omfatta även ett nära samarbete med Västerås Stad, Mälardalens Högskola och ett antal andra företag som Northvolt, Quintus Technology, AA-logistik, Enics, Strukton, Bombardier och AQ-Group. Kungsleden, som är den enskilt största fastighetsägaren i området, kommer i och med denna gemensamma satsning ha möjlighet att investera i ett flertal värdeskapande utvecklingsprojekt åt både befintliga och potentiella företag i området.

# FINANSIERING

Till följd av bolagets starka finansiella ställning som också bekräftades genom att Moody's höjde betyget till Investment Grade (Baa3) har Kungsleden kunnat låna till ännu bättre villkor i både bank och kapitalmarknad. Under det tredje kvartalet fortsatte arbetet med att optimera förfallostrukturen för de externa skulderna. Efter refinansieringar har Kungsleden inga förfall av banklån innan 2023.

## INVESTMENT GRADE RATING

Under det andra kvartalet höjdes Kungsledens kreditbetyg till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter av Moody's. Uppgraderingen ger bättre förutsättningar att långsiktigt bredda investerarsbasen, åtnjuta ännu fördelaktigare finansieringsvillkor och säkra finansiering på långa löptider.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

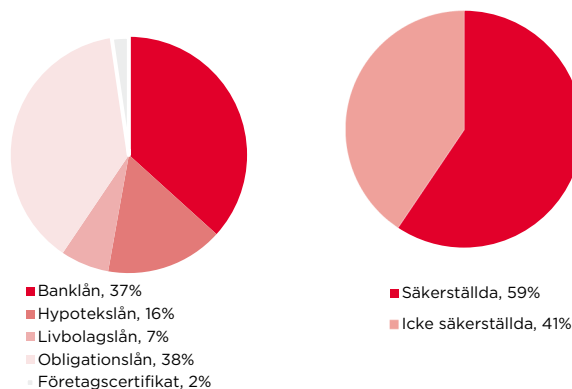
Efter att Kungsleden erhöll Investment Grade under juni månad har två obligationslån upptagits i kapitalmarknaden om sammanlagt 600 Mkr på 5-åriga löptider. Emissionerna gjordes till fördelaktiga räntevillkor på långa löptider och ligger väl i linje med andra bolag med motsvarande kreditbetyg. Likvid från dessa emissioner används till löpande investeringar enligt plan.

Ett obligationslån om 488 Mkr återbetalades i juli månad med likvid från obligation som emitterades under april månad.

Vid utgången av kvartalet har ett hypotekslån med förfall 2036 och banklån med förfall 2021 refinansierats genom upptagande av nytt lån med ett danskt hypoteksinstitut om 1 701 Mkr med förfall 2029. Efter refinansieringen har Kungsleden inga förfall av banklån innan 2023. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden minskar marginellt och uppgår till 4,8 år vid utgången av perioden samtidigt som den löpande upplåningskostnaden reduceras något med start från 2020. I samband med refinansieringen har belåningen kunnat höjas på vissa fastighetspanter vilket inneburit friställande av andra fastighetspanter. Detta bidrar till att utöka andelen

fastighetstillgångar som inte är pantsatta för någon extern kredit i förhållande till de totala tillgångarna, vilken uppgick till 35 procent vid periodens utgång jämfört med 31 procent vid årets början. Efter återbetalning av obligationen i juli och nya emissioner har Kungsleden 6 600 Mkr i utestående obligationer inom ramen om 8 000 Mkr för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 3 600 Mkr. Vid periodens utgång hade Kungsleden 400 Mkr i utestående företagscertifikat.

## Låneportfölj samt säkerställda och icke säkerställda skulder 30 september 2019



## Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 30 september 2019 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2019	400	-	250	650	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	2 400	-	2 400	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 378	1 100	2 000 <sup>1)</sup>	4 478	-	2 000 <sup>2)</sup>	0,9
2024	2 472	600	-	3 072	1 450	-	0,6
2025	2 485	-	-	2 485	1 000	-	0,8
2026	630	-	-	630	-	2 000 <sup>3)</sup>	1,4
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	1 000 <sup>4)</sup>	0,6
2029	1 701	-	-	1 701	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 660</b>	<b>6 600</b>	<b>2 250</b>	<b>19 510</b>	<b>4 450</b>	<b>5 000</b>	

<sup>1</sup> Varav 400 Mkr avser backup för emitterade certifikat

<sup>2</sup> Startar i januari 2020

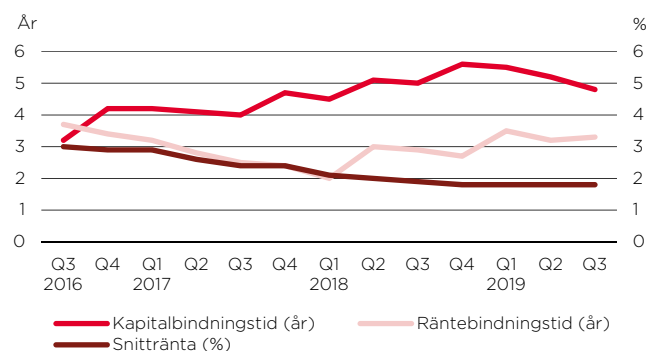
<sup>3</sup> Startar i juni och december 2022

<sup>4</sup> Startar i januari 2021



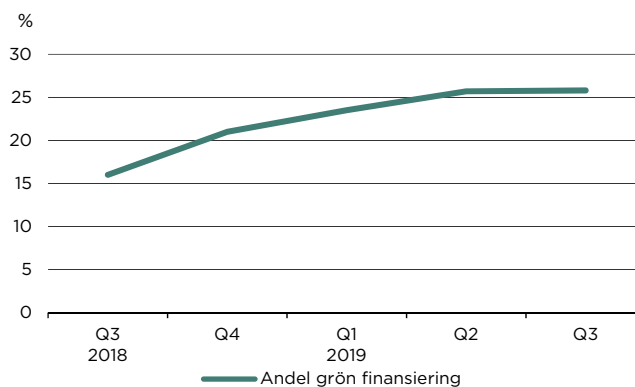
### RÄNTEBINDNING OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy. För att reducera volatilitet i det löpande räntenettet och på längre sikt och dra nytta av det låga ränteläget har en förlängning av räntebindningen genomförts. Detta har gjorts genom att förlänga swappar om nominellt 1 000 Mkr med tidigare start i januari 2020 till januari 2023 med ny start i januari 2021 till januari 2028. Genom omstruktureringen förlängs den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,3 år (2,7). Snitträntan uppgick vid periodens utgång till 1,8 procent (1,9). Låga räntenivåer och förbättrade driftnetton har lett till en ökad räntetäckningsgrad som för delårsperioden uppgick till 4,6 gånger.



### GRÖN FINANSIERING

Intresset bland investerare att placera i gröna obligationer har successivt ökat och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i vårt hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med gröna lån. Vid kvartalets utgång uppgick utestående grön finansiering till 4 455 Mkr, varav 855 Mkr utgjordes av ett grönt banklån samt 3 600 Mkr av gröna obligationer. Andelen grön finansiering utgör 26 procent av den totala låneportföljen.

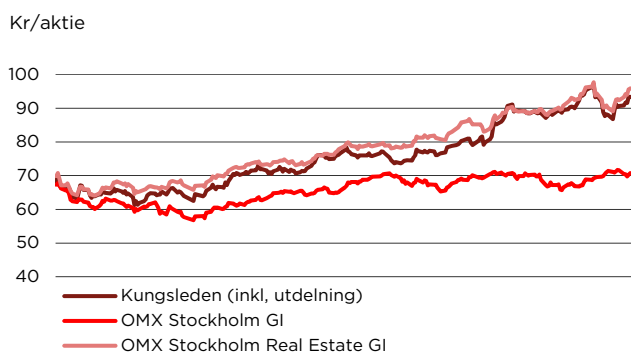


# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid tredje kvartalets utgång uppgick till 19,5 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 62,00 kronor och vid tredje kvartalets utgång 89,40 kronor. Lägsta stängningskurs för delårsperioden noterades den 2 januari och var 62,30 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 4 september och uppgick till 92,55 kronor.

## Aktiens totalavkastning, 1 oktober 2018 - 30 september 2019



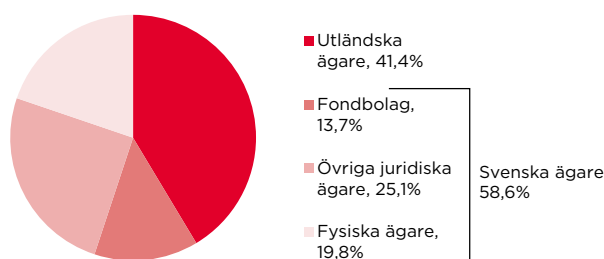
## Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Betald utdelning, kr	2,40	2,20
Aktiens totalavkastning, %	40,4	9,4
Aktiens direktavkastning, %	2,7	3,8
Förvaltningsresultat, kr	5,46	5,15
Periodens resultat, kr	8,55	9,41
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,48	4,84
	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	88,37	81,01
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr	85,67	79,66
Eget kapital, kr	76,55	72,19
Börskurs, kr	89,40	62,90

## AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har varit oförändrat under perioden och uppgår till 91 001 376 kronor. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302.

## Ägarstruktur per den 30 september 2019



## Aktieägare per den 30 september 2019

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
APG Asset Management	6 881 204	3,2
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 485 745	3,0
BlackRock	6 055 736	2,8
Handelsbanken Fonder	6 000 000	2,7
Norges Bank	5 430 695	2,5
TR Property Investment Trust	4 719 664	2,2
Catella Fonder	4 139 852	1,9
Nordea Fonder	3 156 358	1,4
<b>10 största ägarna</b>	<b>81 257 832</b>	<b>37,2</b>
Utländska aktieägare, övriga	57 738 055	26,4
Svenska aktieägare, övriga	79 407 415	36,5
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>					
Förvaltningsresultat	889	821	310	316	1 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5	10	-11	-16	7
Betald skatt	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>885</b>	<b>831</b>	<b>299</b>	<b>300</b>	<b>1 131</b>
Förändringar i rörelsekapital	94	-99	237	-41	-4
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>978</b>	<b>732</b>	<b>536</b>	<b>259</b>	<b>1 127</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-995	-806	-321	-216	-1 300
Förvärv av fastigheter	-608	-1 836	0	0	-1 836
Försäljning av fastigheter	711	853	34	201	1 005
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-4	1	-1	1	0
Finansiella tillgångar, netto	0	-214	0	-124	-206
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-897</b>	<b>-2 002</b>	<b>-288</b>	<b>-138</b>	<b>-2 337</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utdelning	-382	-240	-131	-120	-360
Amortering av lån	-6 582	-3 579	-2 562	-590	-3 602
Upptagna lån	6 960	5 330	2 451	500	5 330
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4</b>	<b>1 511</b>	<b>-242</b>	<b>-211</b>	<b>1 368</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>77</b>	<b>241</b>	<b>6</b>	<b>-89</b>	<b>158</b>
Likvida medel vid periodens början	471	313	542	643	313
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>548</b>	<b>554</b>	<b>548</b>	<b>554</b>	<b>471</b>

### KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Under perioden uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 978 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har det under året investerats 995 Mkr. Köpeskilling om 608 Mkr erlades vid tillträdet av den tredje fastigheten i kvarteret Tändstickan i Göteborg.

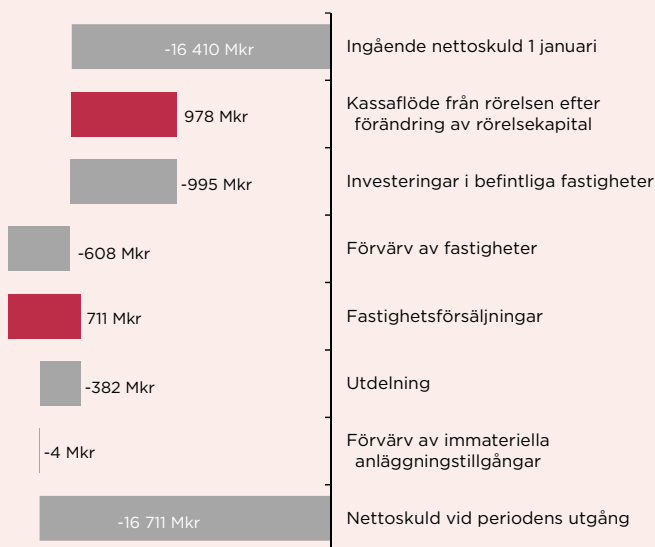
Köpeskilling om 676 Mkr erhöles i januari vid frånträdet av Kungsledens bestånd i Eskilstuna. Därutöver har fastigheten Mandelblomman 3, där köpeskillingen uppgick till 36 Mkr, frånträtts under det tredje kvartalet och kassaflödet från fastighetsförsäljningar uppgick därmed till totalt 711 Mkr för delårsperioden.

Utdelning till aktieägarna har erlagts med 382 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2017 samt de två första utbetalningarna av utdelning för verksamhetsåret 2018. Upplåning under året innebar att de räntebärande skulderna steg med 378 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank ökade med 77 Mkr steg nettoskulden med 301 Mkr.

Som ett resultat av orealiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 47,3 procent vid årets ingång till 45,4 procent vid periodens utgång.

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 398 Mkr (2 137) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

### Förändring av nettoskuldsättning januari-september 2019



## SEGMENTSINFORMATION

### JAN-SEP 2019\*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	643	208	214	401	265	79	-	1 810
Fastighetskostnader	-184	-57	-60	-145	-93	-38	-	-579
<b>Driftnetto</b>	<b>458</b>	<b>151</b>	<b>154</b>	<b>255</b>	<b>172</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>1 232</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-74	-74
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-269	-269
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>458</b>	<b>151</b>	<b>154</b>	<b>255</b>	<b>172</b>	<b>41</b>	<b>-342</b>	<b>889</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	376	167	69	487	75	93	-6	1 260
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-274	-274
<b>Resultat före skatt</b>	<b>834</b>	<b>318</b>	<b>223</b>	<b>742</b>	<b>247</b>	<b>134</b>	<b>-623</b>	<b>1 875</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-400	-400
<b>Periodens resultat</b>	<b>834</b>	<b>318</b>	<b>223</b>	<b>742</b>	<b>247</b>	<b>134</b>	<b>-1 023</b>	<b>1 475</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>14 765</b>	<b>4 014</b>	<b>4 199</b>	<b>6 462</b>	<b>4 314</b>	<b>3 078</b>	<b>-</b>	<b>36 833</b>

### JAN-SEP 2018\*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	619	175	189	403	336	58	-	1 778
Fastighetskostnader	-189	-60	-55	-153	-111	-36	-	-604
<b>Driftnetto</b>	<b>430</b>	<b>115</b>	<b>133</b>	<b>249</b>	<b>224</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>1 174</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-74	-74
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-280	-280
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>430</b>	<b>115</b>	<b>133</b>	<b>249</b>	<b>224</b>	<b>22</b>	<b>-353</b>	<b>821</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	640	113	56	307	155	17	3	1 291
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-19	-19
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 070</b>	<b>228</b>	<b>189</b>	<b>556</b>	<b>380</b>	<b>39</b>	<b>-369</b>	<b>2 093</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-431	-431
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 070</b>	<b>228</b>	<b>189</b>	<b>556</b>	<b>380</b>	<b>39</b>	<b>-800</b>	<b>1 662</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>14 542</b>	<b>3 185</b>	<b>3 986</b>	<b>5 614</b>	<b>4 510</b>	<b>2 175</b>	<b>-</b>	<b>34 012</b>

\* Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 23 för aktuella definitioner).

## NYCKELTAL

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Direktavkastning, %	4,6	4,8	4,7	5,0	4,8
Uthyrningsgrad, %	91,6	90,1	91,6	90,1	91,5
Överskottsgrad, %	68,2	66,2	68,7	71,6	66,7
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,8	5,1	4,9	5,2	5,1
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,9	91,9	92,9	91,9	93,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,9	67,1	69,4	71,8	67,7
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm*	1 427	1 314			1 342
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm*	388	379			381
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	4,4	4,2	4,7	4,4
Avkastning på eget kapital, %	12,1	15,0	12,7	13,1	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,9	4,6	4,5	4,1
Soliditet, %	43,3	44,2			44,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1			1,1
Belåningsgrad, %	45,4	48,1			47,3
<b>Data per aktie</b>					
Betald utdelning, kr					2,20
Aktiens totalavkastning, %					9,4
Aktiens direktavkastning, %					3,8
Förvaltningsresultat, kr	4,07	3,76	1,42	1,45	5,15
Periodens resultat, kr	6,75	7,61	2,38	2,28	9,41
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	4,05	3,81	1,37	1,37	5,18
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	4,07	3,43	1,42	1,30	4,84
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	88,37	78,17			81,01
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	85,67	77,05			79,66
Eget kapital, kr	76,55	70,40			72,19
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302

\* Hysesintäkter kr/kvm samt fastighetskostnader kr/kvm beräknas på rullande 12 månader

### NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Summa
Antal fastigheter, st	50	41	41	18	47	10	207
Uthyrningsbar yta, tkvm	493	258	225	476	373	157	1 983
Hysesvärde, Mkr	699	215	223	427	295	119	1 978
Hysesintäkter, Mkr	642	208	211	400	265	79	1 806
Driftnetto, Mkr	458	151	154	255	172	41	1 232
Bokfört värde, Mkr	14 765	4 014	4 199	6 462	4 314	3 078	36 833
Uthyrningsgrad, %	91,1	96,7	95,9	94,0	90,5	73,2	91,6
Överskottsgrad, %	71,4	72,5	72,8	63,7	65,0	51,9	68,2
Direktavkastning, %	4,2	5,6	4,9	5,6	5,1	1,9	4,6
Nyuthyrning, Mkr	47	14	30	20	24	8	142
Nettouthyrning, Mkr	-4	7	16	-5	2	6	21
Investeringar, Mkr	237	60	31	279	175	213	995
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	376	167	69	487	75	93	1 266

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019				2018			2017
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Intäkter	618	604	589	607	594	597	588	567
Driftnetto	424	423	384	412	424	396	354	367
Försäljnings- och administrationskostnader	-20	-25	-28	-21	-19	-27	-27	-31
Finansnetto	-94	-86	-88	-87	-89	-93	-98	-93
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>310</b>	<b>312</b>	<b>267</b>	<b>303</b>	<b>316</b>	<b>276</b>	<b>229</b>	<b>243</b>
Resultat från försäljning	-2	3	-7	-19	-1	0	4	7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	418	352	496	331	302	404	581	367
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-65	-118	-91	-55	48	-67	1	5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>661</b>	<b>549</b>	<b>665</b>	<b>560</b>	<b>666</b>	<b>612</b>	<b>815</b>	<b>622</b>
Skatt	-140	-121	-139	-167	-169	-84	-178	-129
<b>Periodens resultat</b>	<b>521</b>	<b>428</b>	<b>526</b>	<b>393</b>	<b>497</b>	<b>528</b>	<b>637</b>	<b>493</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019				2018			2017
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>								
Immateriella tillgångar	13	13	12	11	9	9	8	9
Fastigheter	36 833	36 131	35 418	34 697	34 012	33 692	32 620	30 974
Tillgångar med nyttjanderätt	773	774	776	-	-	-	-	-
Inventarier	4	5	5	5	6	6	7	7
Andra långfristiga fordringar	4	4	4	4	12	12	12	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>37 628</b>	<b>36 927</b>	<b>36 216</b>	<b>34 718</b>	<b>34 040</b>	<b>33 719</b>	<b>32 647</b>	<b>31 002</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>								
Kortfristiga fordringar	404	287	302	201	205	49	259	231
Derivat	-	-	-	4	24	-	-	-
Kassa och bank	548	542	400	471	554	643	1 498	313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>952</b>	<b>829</b>	<b>702</b>	<b>677</b>	<b>784</b>	<b>692</b>	<b>1 757</b>	<b>544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 579</b>	<b>37 756</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>	<b>34 411</b>	<b>34 405</b>	<b>31 546</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>16 718</b>	<b>16 197</b>	<b>16 293</b>	<b>15 767</b>	<b>15 375</b>	<b>14 877</b>	<b>14 829</b>	<b>14 192</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	9 114	9 287	9 307	9 204	9 226	9 249	8 999	11 078
Obligationslån (ej säkerställt)	6 600	6 488	5 988	6 082	6 082	5 800	5 600	1 950
Övrig upplåning	1 546	1 596	1 596	1 596	1 596	1 946	2 546	2 126
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>17 260</b>	<b>17 371</b>	<b>16 891</b>	<b>16 882</b>	<b>16 904</b>	<b>16 995</b>	<b>17 144</b>	<b>15 153</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	5	5	5	5	12	12	12	12
Uppskjuten skatteskuld	2 277	2 139	2 018	1 892	1 721	1 551	1 511	1 333
Leasingskulder	773	774	776	-	-	-	-	-
Derivat	305	240	122	34	-	147	141	171
Övriga ej räntebärande skulder	1 242	1 030	813	814	810	828	766	684
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>4 602</b>	<b>4 188</b>	<b>3 734</b>	<b>2 745</b>	<b>2 543</b>	<b>2 539</b>	<b>2 431</b>	<b>2 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 579</b>	<b>37 756</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>	<b>34 411</b>	<b>34 405</b>	<b>31 546</b>

# MODERBOLAGET

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-24	-30	-7	-5	-34
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-24</b>	<b>-30</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>-34</b>
Resultat från finansiella poster	-241	42	-46	87	463
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-265</b>	<b>12</b>	<b>-53</b>	<b>82</b>	<b>429</b>
Skatt på periodens resultat	-71	-10	-19	-18	-43
<b>Periodens resultat</b>	<b>-336</b>	<b>2</b>	<b>-72</b>	<b>64</b>	<b>386</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	3 054	2 637	3 018
Fordringar hos koncernföretag	17 839	16 567	18 802
Övriga fordringar	200	242	210
Likvida medel	547	552	470
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 640</b>	<b>19 998</b>	<b>22 500</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 374	7 850	8 234
Långfristiga skulder	6 907	5 103	5 137
Skulder till koncernföretag	6 595	5 332	7 534
Övriga skulder	764	1 713	1 595
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 640</b>	<b>19 998</b>	<b>22 500</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 110 st (109).

### RISK OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under 2019. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2018 på sidorna 52-55.

### FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

### ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen). EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNAV redovisar Kungsleden i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner.

### HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen, med undantag av IFRS 16 Leasing. Upplupningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

### VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal externvärderingar av delar av beståndet.

### VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder

redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal där klassificering sker i nivå 2. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden.

### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

IFRS 16 Leasing ersatte från och med den 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Kungsleden börjar tillämpa IFRS 16 Leasing från och med den 1 januari 2019 och tillämpar således inte standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har inte räknats om i enlighet med den förenklade övergångsmetoden. Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Resultaträkningen har påverkats genom att större delen av leasingkostnaderna omklassificerats från fastighetskostnader till finansnettot. Förvaltningsresultatet är därmed opåverkat av den nya standarden. För ytterligare info se sid 6.

Stockholm den 23 oktober 2019

Biljana Pehrsson  
Verkställande direktör

Denna rapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Kungsleden AB (publ)  
Org.nr 556545-1217

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Kungsleden AB per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har. De

granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2019

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## DEFINITIONER

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

#### Direktavkastning

Måttet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.

#### Utfall

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt bokfört värde för fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

#### Utfall per segment

Värdet för delårsperioden beräknas som ett snitt av direktavkastningen för de ingående kvartalen.

#### Intjäningsförmåga

Driftnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

#### Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

#### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

#### Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

#### Hysesintäkter kr per kvm samt snitthyra

Hysesintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

#### Hysesvärde

Hysesintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

#### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

#### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

#### Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

#### Uthyrningsbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

#### Uthyrningsgrad

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

#### Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

#### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

#### Avkastning på totalt kapital

Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

#### Belåningsgrad

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

#### Räntekostnader

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

### AKTIERELATERADE NYCKELTAL

#### Aktiens direktavkastning

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

#### Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

#### Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

#### Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

#### EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt) per aktie

Förvaltningsresultat med avdrag för skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

#### EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

#### EPRA NNAV (aktuellt substansvärde) per aktie

Redovisat eget kapital justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

#### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

#### Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

#### Periodens resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

### ORDLISTA

#### EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

#### Fastighetskostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll.

#### Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

#### Kategori

Fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på kontor, industri/lager, handel och övrigt.

#### Kluster

Kungsleden definierar kluster som ett samlat fastighetsbestånd i ett läge med bra tillgänglighet på en marknad med god tillväxt och utvecklingspotential. Det optimala klustret har en bra mix av kontor, handel och bostäder samt ett attraktivt serviceutbud.

#### Kontraktsvärde

Bashyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknig och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

#### Projektfastigheter

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivnas för att möjliggöra utveckling. Klassificering av en enskild fastighet som projektfastighet sker kvartalsvis vilket kan påverka jämförelsen mellan olika perioder. Om en fastighet byter klassificering mellan projektfastighet och förvaltningsfastighet påverkas inte jämförelseperioden.

#### Segment

Med Stockholm avses Storstockholm, med Göteborg avses Storgöteborg och med Malmö avses Stormalmö.

#### Snittränta

Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevolymer per balansdagen.

#### Orealiserade värdeförändringar

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för fastigheterna jämfört med närmast föregående rapportperiod.

#### Underhåll

Åtgärder som syftar till att upprätthålla fastigheten och dess tekniska system. Avser löpande samt planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även kostnadsförda hyresgästanpassningar ingår här.

#### ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 21.

# FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

## KALENDARIUM

Bokslutskommuniké  
jan-dec 2019  
**12 februari 2020**

Delårsrapport  
jan-mar 2020  
**23 april 2020**

### Presentation av delårsrapport

Kungsleden presenterar bokslutet för investerare, kapitalförvaltare, analytiker och media den 23 oktober 2019 kl 08.45.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på:  
[www.kungsleden.se/Q3presentation](http://www.kungsleden.se/Q3presentation)

Telefonnummer till konferensen:

SE: +46 8 505 58 351  
UK: +44 333 009 264  
US: +1 83 5326 8384

Efter presentationen kommer en inspelad version av sändningen tillsammans med presentationen finnas tillgänglig på:  
<https://www.kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

Rapporten finns också tillgänglig på:  
<https://kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

## KONTAKT

### Huvudkontor

Warfvinges väg 31  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00

### KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217  
Säte Stockholm

### Biljana Pehrsson

verkställande direktör  
08-503 052 04

### Magnus Jacobson

ekonomi-/finansdirektör  
08-503 052 62

### Ylva Sarby Westman

vvd, chef fastighetsinvestering  
08-503 052 27

### KUNGSLEDEN.SE

För mer information besök vår webbplats. Läs och prenumerera på pressmeddelanden.

Följ oss även på:

